

T.C.
Maliye Bakanlığı
Millî Emlak Genel Müdürlüğü
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı
Yayın No: B-2011/1

İhale İle Satış İşlemleri

Bu rehber elektronik ortamda www.milliemlak.gov.tr internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

Ankara, 2011

T.C.
Maliye Bakanlığı
Millî Emlak Genel M¼d¼rl¼đ¼
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı
Yayın No: B-2011/1

www.milliemlak.gov.tr
e-mail:mileyayin@milliemlak.gov.tr

05.12.1951 tarih ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa g¼re bu eserin b¼t¼n
yayın, terc¼me ve iktibas hakları,
Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel M¼d¼rl¼đ¼ne aittir.

¼cretsizdir.

Tasarım: Evren EROL

Bu rehber elektronik ortamda www.milliemlak.gov.tr internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

SUNUŞ

Gerçek ve tüzel kişilerin ekonominin gerektirdiği yatırımlara uygun taşınmazları piyasa rayicine göre hızlı bir Şekilde satın alabilmesi, bütçeye optimal gelir sağlanması ve atıl taşınmazların ekonomiye kazandırılması amacıyla Hazineye ait taşınmazlar ihale yoluyla satışa çıkarılmaktadır.

Son yıllarda yapılan yasal mevzuat çalıŐmalarının yrrlge girmesi ile birlikte Hazineye ait taşınmazların satışında alıcılara taksitlendirme ve vergiden muaf tutma kolaylıkları sağlanmış ve böylece Hazine taşınmazlarının vatandaşlar tarafından satın alınması cazip hale getirilmiŐtir.

Bu kitapçık, Hazinesinin zel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ihale yolu ile satışında izlenecek sürecin sağlıklı bir Şekilde baŐlaması, yürütülmesi ve tamamlanması noktasında gerçek veya tüzel kişilere önemli bir rehber olacaktır.

Bu çalıŐmanın tüm vatandaşlarımıza faydalı olmasını temenni ederim.

H.Abdullah KAYA
Milli Emlak Genel Müdürü

İÇİNDEKİLER

Sunuş.....	I
İçindekiler	III
Hazine Taşınmazlarının Satış İşlemlerindeki Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?	1
Hazine Taşınmazını Satın Almak Ne Tür Avantajlar Sağlamaktadır?	1
Satışı Mümkün Olan Hazine Taşınmazları Nelerdir?.....	2
Satışı Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?	2
Hazine Taşınmazları Satışa Nasıl Çıkarılmakta Ve Satış Bilgilerine Nasıl Ulaşılmaktadır?	2
Hazine Taşınmazlarının Satın Alınmasında Başvuru Nasıl Ve Nereye Yapılmalıdır?	3
Hazine Taşınmazları Hangi Bedel Üzerinden İhaleye Çıkarılmaktadır?	3
Taşınmaz Satış İhalelerine Bizzat Katılmak Zorunlu Mudur?	4
Hazine Taşınmazlarının Satış İhalesine İştirak Şartları Nelerdir?	4
Satış İlanları Nasıl Yapılmakta Ve Bu İlanlara Nasıl Ulaşılmaktadır?	5
Hazine Taşınmazlarının Satış İhalelerine Kimler Katılamaz?	6
Hazine Taşınmazlarının Satışında İhale Öncesi Alınan Geçici Teminat Nedir?	6
Geçici Teminat Olarak Kabul Edilebilecek Değerler Nelerdir?	6
Geçici Teminatın, Tahsili Ve İadesi Nasıl Yapılmaktadır?	7
Hazine Taşınmazlarının Satışında Uygulanan İhale Usulleri Nelerdir?	8
Açık Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?	8
Kapalı Teklif Usulü İle İhale Nasıl Yapılmaktadır?	9
Kapalı Teklif Usulü İle Yapılan Bir İhale İçin Teklif Mektubu Nasıl Hazırlanır?	11

İhale Kararı Nasıl Kesinleşir?.....	14
İhale Sonrası Satış İhale Kararının Sonucu Müşteriye Ne Şekilde Bildirilmektedir?	14
Satış İhale Kararı Tebliğ Edilen Müşteri Öncelikle Hangi Yükümlülükleri Yerine Getirmelidir?	14
Hazine Taşınmazlarının Satın Alma Bedeli Ne Zaman Ve Nereye Ödenmelidir?	15
Satın Alınan Taşınmazın Bedelini Ödeme Araçları Nelerdir?	15
Taşınmaz Satış İhalesi Sonrasında Yapılacak Taksitlendirme Şartları Nelerdir?	16
Taksitlendirme İşlemi Nasıl Yapılmaktadır?	16
Hazine Taşınmazını Satın Alan Müşteri Öncelikli Yükümlülüklerini Yerine Getirdikten Sonra Ne Yapmalıdır?	16
İhale Sonrası Satın Alınan Taşınmazın Müşteri Adına Tapuda Tescil İşlemi Hangi Şartlarla Yapılmaktadır?	17
Taksitli Satışlarda Satış Bedelinin Tamamı Ödenmeden Tapu Alınabilir Mi?	17
İpotek Tesis Edilerek Müşteri Adına Tapuda Tescil Edilmiş Taşınmaza Ait Borcun Tamamı Ödenmeden Başkasına Devredilebilir Mi?	17
Hazine Taşınmazının Satışından Sonra İdare Neler Yapmalıdır? ...	18
Müşteri Satın Aldığı Taşınmaza Ait Borcunu Ödemediği Takdirde İdare Ne Tür İşlem Yapmaktadır?	18
İhalelerde Yasak Fiil Ve Davranışlar Nelerdir?	19
İhalelere Katılmaktan Yasaklama Kararı Nasıl Verilir?.....	19
İhale İle Satış İşlemlerine İlişkin Ekler.....	21
(Satınalma Talebine İlişkin Dilekçe Örneği)	23
(Teklif Mektubu Örneği)	24
Satış Şartnamesi	25
Geçici Teminat Mektubu Örneği	29
Taksitli Satış Sözleşmesi.....	30





HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIŞ
İŞLEMLERİNDEKİ
MEVZUAT
DÜZENLEMELERİ
NELERDİR?



Millî Emlak Genel

Müdürlüğü tarafından Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri,

- Borçlar Kanunu,
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi ve KDV Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik,
- 313 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,

hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışına ilişkin mevzuat düzenlemelerine www.milliemlak.gov.tr web adresinden ulaşılabilmektedir.

HAZİNE TAŞINMAZINI
SATIN ALMAK NE TÜR
AVANTAJLAR
SAĞLAMAKTADIR?



Hazineye ait

taşınmazların yukarıda belirtilen mevzuat çerçevesinde ihaleye

çıkılarak yapılan satış işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan muaftır.

- Satışı yapılan taşınmaz, satışı takip eden yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisine tabi değildir.
- Katma Değer Vergisi alınmamaktadır.
- Taşınmazın satış bedelinin ¼'ü peşin alınmakta geriye kalan kısmı ise azami iki yıl içerisinde ve üçer aylık dönemler itibariyle sekiz eşit taksitte ödenebilmektedir. Bu taksitlere satışın yapıldığı yılda geçerli olan “Kanuni Faiz Oranı” uygulanmaktadır.

➤ Taksitlerin vadesinden önce ödenmesi halinde faiz hesabı, tahsil tarihi itibariyle yapılmaktadır. Taksitlendirilen taşınmazlarda satış borcu bitmeden tapu verilme imkânı bulunmaktadır.

SATIŞI MÜMKÜN OLAN
HAZİNE
TAŞINMAZLARI
NELERDİR?



Hazinenin özel

mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar satışa çıkarılabilmektedir.

SATIŞI MÜMKÜN
OLMAYAN HAZİNE
TAŞINMAZLARI
NELERDİR?



Özel mevzuatı

gereğince satışı mümkün olmayan taşınmazlar ile;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar,
- Kıyıda kalan taşınmazlar,
- Ormanlar,
- Mera'lar,
- Kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar,
- İmar planı ile kullanım amacı kamu hizmeti niteliği taşıyan taşınmazlar (park, yeşil alan, resmi kurum alanı vb.)
- İlgili kamu idaresince satışına izin verilmeyen taşınmazlar,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan ancak nazım veya uygulama imar planı dışında (plansız alanda) kalan taşınmazlar,

Satılamamaktadır.

HAZİNE TAŞINMAZLARI
SATIŞA NASIL
ÇIKARILMAKTA VE
SATIŞ BİLGİLERİNE
NASIL
ULAŞILMAKTADIR?



Hazineye ait

taşınmazlar re'sen ya da talep üzerine ihaleye çıkarılabilmektedir. Türkiye genelinde satışa çıkarılan

taşınmazların; ihale ve diğer bilgileri ile varsa resimlerine www.milliemlak.gov.tr web adresinden ve taşınmazın bulunduğu Defterdarlıkların web adreslerinden ulaşılabilmektedir.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIN ALINMASINDA
BAŞVURU NASIL VE
NEREYE
YAPILMALIDIR?



Satın alma talepleri, il, ilçe, mevki, pafta, ada, parsel numarasının da belirtildiği bir dilekçe ile taşınmazın bulunduğu yerdeki;

➤ **Taşınmaz** il merkezinde ise;



Defterdarlık

➤ **Taşınmaz** ilçede ise;



Malmüdürlüğüne,

Müracaat edilebilmektedir.



Ayrıca; ihaleye çıkarılıp da satılamayan taşınmazlar için www.milliemlak.gov.tr web adresine de elektronik posta ile başvurulabilmektedir.

HAZİNE TAŞINMAZLARI
HANGİ BEDEL
ÜZERİNDEN İHALEYE
ÇIKARILMAKTADIR?



Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar, ihaleye çıkarılırken tespit edilen **tahmini metrekare birim bedeli,**

taşınmazın bulunduğu yerdeki *piyasa alım satım rayici* dikkate alınarak tespit edilmekte ve bu bedel satış sürecindeki 1 yıl süre zarfında göz önünde bulundurulmaktadır.

TAŞINMAZ SATIŞ
İHALELERİNE BİZZAT
KATILMAK ZORUNLU
MUDUR?



Gerçek kişiler

ihalelere bizzat katılabileceği gibi ihale saatine kadar komisyon

başkanlığına ulaşmak üzere iadeli taahhütlü posta ile de teklif gönderebilirler ya da noterde düzenlenecek vekâlet sözleşmesi ile temsilcilerinin iştirak etmesini sağlayabilirler.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIŞ İHALESİNE
İŞTİRAK ŞARTLARI
NELERDİR?



İhalelere katılacakların;

- Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- Gerçek ve Tüzel Kişilerin Tebligat için Türkiye'de adres göstermeleri,
- Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- Gerçek ve Tüzel Kişilerin İhale saatinden önce geçici teminatı yatırmış olmaları,
- İşin gereğine göre Defterdarlık veya Malmüdürlüğünce tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişiler, tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş imza sirkülerini veya vekâletnameyi vermeleri,
- Kamu tüzel kişilerinin ise, tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belge vermeleri

Gerekmektedir.

SATIŞ İLANLARI NASIL
YAPILMAKTA VE BU
İLANLARA NASIL
ULAŞILMAKTADIR?



Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarının satış ilânları tahmini satış bedelleri dikkate alınmak suretiyle İlde Basın İlân Kurumu veya Valilik Basım Bürosu aracılığı ile yayınlatılır.

Buna göre;

- Günlük gazete çıkıyorsa iki defa,
- En çok 7 gün aralıkla gazete çıkıyorsa bir defa,
- Tahmin edilen bedeli her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunda belirtilen bedeli aşıyorsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa,

ilân ettirilir,

- Tahmin edilen bedeli her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunda belirtilen bedelin 3 katını aşıyorsa diğer şehirlerde çıkan gazetelerden birinde bir defa, Resmi Gazetede yayımlattırılır.

İlaveten;

- İlânların bir örneği Google görüntüleri ve fotoğraflarıyla birlikte (www.milliemlak.gov.tr) web adresinde,
- Taşınmazın bulunduğu Defterdarlıkların web adreslerinde,
- Defterdarlık veya Hükümet Konağı ilân tahtalarında,
- Taşınmazın bulunduğu köy veya mahalle muhtarlığı ile belediye ilân panolarında asılmak ve hoparlörle

Duyurulur.

Ayrıca; ihale konusu taşınmazın varsa hissedarına, işgalcisine, isteklisine, daha önceden ihale yapıldıysa ihaleye iştirak edenlere posta yolu ile iadeli taahhütlü olarak tebligat yapılır.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIŞ İHALELERİNE
KİMLER KATILMAZ?



İhaleyi yapan idarenin;



İta amirleri,

➤ İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

➤ (a) ve (b)' de belirtilen şahısların eşleri ve 2 nci dereceye kadar (2 nci derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları,

➤ (a), (b), ve (c)' de belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç)

➤ İhaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişiler yönünden ise; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak Kamu İhalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

İhaleye katılamazlar.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIŞINDA İHALE
ÖNCESİ ALINAN
GEÇİCİ TEMİNAT
NEDİR?



Geçici Teminat; Devlet

ihalelerine iştirak edecek isteklilerden,
ihale öncesi ihaleye katılımdaki

isteklilerin belirlenmesine, daha sonra ihalenin isteklinin üzerinde kalması sonucu ihale bedelini ödemesini ve yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesini sağlamak amacıyla alınan bir değerdir.

GEÇİCİ TEMİNAT OLARAK
KABUL EDİLEBİLECEK
DEĞERLER NELERDİR?



-Tedavüldeki



Türk Parası,



Mevduat veya katılım

bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

➤ Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.),

➤ Dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl döviz,

➤ Hazine Taşınmazlarının satışında geçici teminat olarak kabul edilir.



Geçici Teminat miktarı;

taşınmazın niteliğine göre idarece ihaleye çıkarılacak taşınmaz

için belirlenen tahmini bedelin, %10 (yüzde on)'undan aşağı olmamak üzere %30 (yüzde otuz)'una kadar alınabilmektedir.

Geçici Teminatın Yatırılacağı Yerler; Taşınmazın ihalesinin yapılacağı illerde Defterdarlık muhasebe birimlerine, ilçelerde malmüdürlüklerindeki muhasebe servislerine saymanlıklar arası işlem fişi ile yatırılmaktadır.

Geçici Teminatın İadesi;

1) İhalenin üzerinde kaldığı istekliler nezdinde yapılacak iadede;

a) Taşınmaz peşin olarak satın alınmış ise satış bedelinin ödenmesinden sonra,

b) Taksitle satın alınmış ise taşınmazın ihale bedelinin, peşinat tutarını karşılığı olan ¼'ünün ödenmesinden sonra iade edilmektedir. Ancak ihale konusu taşınmaz için, ihale öncesi ödenen geçici teminat miktarı, ihale sonrası oluşan ihale bedelinin ¼'ünden fazla ise geçici teminatın ¼'lük peşinat tutarına karşılık gelen kısmı ödenmekte kalan kısım ise yeni bir taksit ödenmesi veya taşınmazın ferağının verilmesi sırasında ödenmektedir.

2) Üzerinde ihale kalmayan isteklilere ait teminatlar ihale sonrası hemen ilgisine iade edilmektedir.

3) İhale üzerinde kalan istekli tarafından yükümlülükleri yerine getirilmediği takdirde geçici teminat iade edilmeksizin Hazineye gelir kaydedilmektedir.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIŞINDA
UYGULANAN İHALE
USULLERİ NELERDİR?



Taşınmaz satışlarında, tahmin edilen bedeli her yıl merkezi yönetim bütçe kanunuyla belirlenen parasal sınıra kadar olanlarda “açık teklif usulü”, bu sınırı geçenlerde ise “kapalı teklif usulü” uygulanmaktadır.

Kapalı veya açık teklif usulüyle satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satışı için ihaleye çıkarılır.

Satış ihaleleri pazarlıkla yapılamaz.

AÇIK TEKLİF USULÜ
İLE İHALE NASIL
YAPILMAKTADIR?



Bu ihale usulü, isteklilerin komisyon önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

Ancak, istekliler ilânda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak kaydıyla, kapalı teklif usulüne göre düzenlenen teklif mektubu esaslarına uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

Açık teklif usulü ile yapılan ihalelerde; istekliler önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, postayla yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de

ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir.

İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı kanaati komisyonda oluşursa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.



Kapalı teklif usulü

ile yapılan ihalelerde; teklifler yazılıdır.

Teklifler ilânda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilânda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır.

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir

tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacakların dışındakiler ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır.

Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğe uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

Geçerli teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir.

KAPALI TEKLİF USULÜ
İLE YAPILAN BİR
İHALE İÇİN TEKLİF
MEKTUBU NASIL
HAZIRLANIR?



Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır.

Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

TEKLİF MEKTUBUNUN HAZIRLANMASI

A- İÇ ZARFIN HAZIRLANIŞI

BİRİNCİ ADIM



İKİNCİ ADIM



ÜÇÜNCÜ ADIM



DİKKAT: Yukarıdaki Zarfın içerisine yalnızca "Teklif Mektubu" konulacaktır.

TEKLİF MEKTUBU ÖRNEĞİ

..... DEFTERDARLIĞI
.....
MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

SATIŞ İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

..... İli, İlçesi, Mahallesinde / Köyünde
bulunan Hazineye ait pafta,..... parsel sayılı, m²
yüzölçümlü taşınmaz için z.....
TL(Yalnız.....TürkLirası) teklif ediyorum.
Şartname ve eklerini tamamen okudum, aynen kabul
ediyorum. / /

Adı Soyadı
İmza

ADRES:

UYARI: Üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme
bulunan teklif mektupları geçersiz olup işleme
konulmaz.

B- DIŞ ZARFIN HAZIRLANMASI

TAŞINMAZ İHALESİNİ YAPACAK MALİYE BİRİMİ
(Defterdarlık-Malmüdürlüğü)

ÜÇÜNCÜ ADIM



ÖN YÜZ

İKİNCİ ADIM

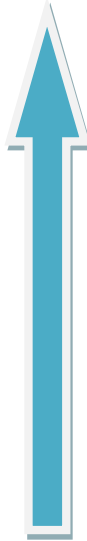


ARKA YÜZ

BİRİNCİ ADIM



DIŞ ZARFIN İÇERİSİNE KONULACAK BELGELER



Taşınmaz Satış Komisyonunca
İstenen Diğer Belgeler

İHALE KARARI NASIL
KESİNLEŞİR?



Satış ihalesinin

yapılmasını müteakip komisyon tarafından alınan ihale kararı, ihalenin yapıldığı günü takip eden **15 iş günü** içerisinde ihale bedeline göre yetkili ve görevli merciin onay veya ret kararı ile kesinleştirilir.

İHALE SONRASI SATIŞ
İHALE KARARININ
SONUCU MÜŞTERİYE
NE ŞEKİLDE
BİLDİRİLMEKTEDİR?



İdarece kesinleştirilen

ihale kararlarının sonucu,

kesinleştiği günden itibaren en geç

beş iş günü içinde, taşınmazı satın alan müşteriye veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir. Mektubun postaya verildiği tarihi izleyen **yedinci gün**, ihale kararının taşınmazı satın alan müşteriye veya vekiline tebliğ edilmiş sayıldığı gün olarak kabul edilir.

SATIŞ İHALE KARARI
TEBLİĞ EDİLEN MÜŞTERİ
ÖNCELİKLE HANGİ
YÜKÜMLÜLÜKLERİ
YERİNE GETİRMELİDİR?



Müşteri, ihale

kararının kendisine tebliğ edildiği günden itibaren **on beş gün** içerisinde;

➤ Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde, sözleşmeyi imzalamak,

➤ İhale bedelini ödemek,

➤ Varsa diğer yükümlülükleri

yerine getirmek,

zorundadır.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

HAZİNE
TAŞINMAZLARININ
SATIN ALMA BEDELİ
NE ZAMAN VE NEREYE
ÖDENMELİDİR?



Hazineden satın alınan taşınmazların ihale bedeli, ihale kararının veya satışın uygun

görülmesinin bildirilmesini izleyen günden itibaren **15 gün** içinde ilgili defterdarlık ya da malmüdürlükleri muhasebe birimine yatırılabilir. Satış bedelinin idarece bildirilen banka hesap numaralarına da yatırılması mümkündür. Bu durumda banka dekontunun ya da örneğinin idareye ulaştırılması gerekmektedir.

Bedellerin hangi banka/bankalara ödeneceğine ilişkin çalışmalarımız devam etmekte olup buna ilişkin hususlar ayrıca duyurulacaktır.

SATIN ALINAN
TAŞINMAZIN
BEDELİNİ ÖDEME
ARAÇLARI NELERDİR?



İhale sonrası

taşınmazın satın alma bedelinin, tedavüldeki Türk Parası ile ödenmesi esastır.

Ancak yukarıdaki genel kuralın istisnası olarak; Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler nominal değeri üzerinden (Bu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş olması hâlinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.), ödeme aracı olarak kabul edilebilmektedir.

Ayrıca, kesin inşaat yasağı getirilen sit alanlarında taşınmazı bulunan gerçek veya tüzel kişilere Millî Emlak Genel Müdürlüğünce bu taşınmazların değerini göstermek üzere verilen belgeler de **31.12.2011 tarihine kadar** ödeme aracı olarak kullanılabilir.

TAŞINMAZ SATIŞ
İHALESİ SONRASINDA
YAPILACAK
TAKSİTLENDİRME
ŞARTLARI NELERDİR?



İhaleye çıkarılan

taşınmazın tahmini ihale bedeli;

➤ Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde **5.000.-(Beşbin)TL,**

➤ Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise; **1.000.-(Bin)TL,**

Tutarı geçen miktarlar, taksitlendirilmektedir.

TAKSİTLENDİRME
İŞLEMİ NASIL
YAPILMAKTADIR?



Satış bedelinin taksitle

ödeneyeğinin talep edilmesi halinde

müşteri, kesinleşmiş ihale kararını tebellüğ ettiği tarihten itibaren **15 günlük** süre içerisinde bir dilekçe ile ilgili Defterdarlık veya Malmüdürlüğüne başvurması gerekmekte olup, yine bu süre içerisinde bedelin en az dörtte birini peşin, kalanı en fazla iki yılda, eşit taksitlerle ve üçer aylık dilimler halinde kanuni faizi ile birlikte tahsil edilmek üzere idare ile müşteri arasında "**Taksitli Satış Sözleşmesi**" düzenlenerek imzalanır ve sözleşmenin bir örneği alıcıya verilir.

HAZİNE TAŞINMAZINI
SATIN ALAN MÜŞTERİ
ÖNCELİKLİ
YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ
YERİNE GETİRDİKTEN
SONRA NE YAPMALIDIR?



Müşteri,

yukarıda belirtilen öncelikli yükümlülüklerini yerine

getirdikten sonra, taşınmaz satış şartnamesinde belirtilen süre içerisinde taşınmazı tapuda da adına tescil ettirmeye mecburdur.

Aksi takdirde müşteri, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebepler nedeniyle idareden bir talepte bulunamaz.

İHALE SONRASI SATIN ALINAN TAŞINMAZIN MÜŞTERİ ADINA TAPUDA TESCİL İŞLEMİ HANGİ ŞARTLARLA YAPILMAKTADIR?



İhalenin müşteri adına kesinleşmesinden sonra tapuda tescil işleminin yapılabilmesi için;

Taşınmazın ihale bedelinin tamamının süresinde ve peşin yatırılması,

Satış bedelinde taksit yapılmış ise taksitlerin tamamının süresi içerisinde yatırılması, gerekmektedir.

TAKSİTLİ SATIŞLARDA SATIŞ BEDELİNİN TAMAMI ÖDENMEDEN TAPU ALINABİLİR Mİ?



Taksitlendirilmiş satışlarda kalan taksit tutarı ile kanuni faizlerini karşılayacak

miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi,

Satın alınan taşınmazın tapu kaydına kalan taksit tutarı ile kanuni faizlerini karşılayacak miktarda Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi,

Hallerinde müşteri adına tescil işlemi yapılmaktadır.

İPOTEK TESİS EDİLEREK MÜŞTERİ ADINA TAPUDA TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZA AİT BORCUN TAMAMI ÖDENMEDEN BAŞKASINA DEVREDİLEBİLİR Mİ?



İpotek tesisi suretiyle alıcı adına tapuda tescil edilen taşınmazların başkasına devredilmesi mümkün

olmakla birlikte sözleşme hükümleri gereğince borçludan taksit ve faizlerin tahsiline devam edilir.

Ancak, yeni malik noter tasdikli taahhütname ile borcu yüklendiği takdirde, idare tarafından, önceki borçluya borcu yüklenen yeni malikin borcu ödememesi halinde kendisine başvurma hakkının saklı tutulacağı yönünde bir yazı ile bildirimde

bulunulur ve taşınmaza ait borcun yeni malikten tahsiline devam olunur.

HAZİNE TAŞINMAZININ
SATIŞINDAN SONRA
İDARE NELER
YAPMALIDIR?



İdare, ihale kararlarının bildirilmesini izleyen **15 gün** içinde;

- Düzenlenmesi gerekiyor ise Taksitli Satış Sözleşmesi düzenlemek,
- İhale sonrası müşteri adına tapuda tescil işlemlerini tamamlamak,
- Şartnamede belirtilen sınır ve vasıflardaki taşınmazı teslim etmek,

ile yükümlüdür.

MÜŞTERİ SATIN ALDIĞI
TAŞINMAZA AİT
BORCUNU ÖDEMEDİĞİ
TAKDİRDE İDARE NE
TÜR İŞLEM
YAPMAKTADIR?



Hazine taşınmazını satın alan müşteri, üst üste iki taksitini vadesinde ödememesi

halinde, idare, müşteriye, borcunu hesaplanacak faizi ile birlikte **15 gün** içerisinde ödemesini, bu süre içinde de ödemediği takdirde, sözleşmenin fesih edileceğini tebliğ eder.

Tebliğata rağmen bildirilen süre içerisinde borcun ödenmemesi halinde;

a) Tapuda alıcı adına tescil edilmemiş hazine mülkiyetindeki taşınmazlar için; sözleşme feshedilerek, satın alınan taşınmaz için ihale öncesi geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek bütçeye irat kaydedilir ve kalan tutar faizsiz olarak müşteriye iade edilir.

b) Taşınmaz, banka teminat mektubu alınarak veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tapuda tescil edilmiş ise; idare tarafından, teminat mektubu veya ipotekli taşınmaz paraya çevrilerek kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

**İHALELERDE YASAK FİİL
VE DAVRANIŞLAR
NELERDİR?**



İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması ya da teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak,

Yasaktır.

**İHALELERE KATILMAKTAN
YASAKLAMA KARARI
NASIL VERİLİR?**



Yukarıda belirtilen fiil ve davranışlar ihale safhasında vaki olmuşsa bunları yapanlar

İdarece, ihaleye iştirak ettirilmeyecekleri gibi fiil veya davranışlarının özelliğine göre, haklarında bir yıla kadar Maliye

Bakanlığı dâhil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tüm ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

➤ Ayrıca, üzerine ihale yapıldığı hâlde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler ile sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşteriler hakkında da, haklarında bir yıla kadar sadece Maliye Bakanlığı tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilir.

➤ Yasaklama kararları, Resmî Gazete’de ilan ettirilir.

➤ Haklarında yasaklama işlemi yapılmış kişilerin sermayesinin çoğunluğuna sahip bulunduğu tüzel kişilere de aynı müeyyide uygulanır.

İhale İle Satış İşlemlerine İlişkin Ekler

(SATINALMA TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE ÖRNEĞİ)

..... DEFTERDARLIĞINA

.....MALMÜDÜRLÜĞÜNE

..... İli, İlçesi,.....
Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait pafta,
..... ada, parsel numaralı ve
.....m² yüzölçümlü taşınmazı/taşınmazları ihale ile
satın almak istiyorum.

Gereğini arz ve sonucundan da bilgilendirilmemi talep ederim./...../.....

Dilekçe sahibinin
Adı-soyadı
İmzası

Dilekçe sahibinin
Yazışma/İkametgah Adresi

Telefonları:

(TEKLİF MEKTUBU ÖRNEĞİ)

..... DEFTERDARLIĞI

..... MÜDÜRLÜĞÜ / MALMÜDÜRLÜĞÜ

SATIŞ İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

..... İli, İlçesi, Mahallesinde / Köyünde bulunan Hazineye ait pafta,..... parsel sayılı, m² yüzölçümlü taşınmaz için ≠.....- TL(Yalnız.....TürkLirası) teklif ediyorum.

Şartname ve eklerini tamamen okudum, aynen kabul ediyorum. / /

Adı Soyadı

İmza

ADRES:

SATIŞ ŞARTNAMESİ

I-GENEL ŞARTLAR

Madde 1-**Satışı yapılacak taşınmazın:****İli** :**İlçesi** :**Mahalle/Köyü** :**Mevkii** :**Pafta No / Cilt No** :**Ada No / Sayfa No** :**Parsel No / Sıra No** :**Yüzölçümü** :**Hazine Payı** :**Cinsi** :**Tapudaki şerhler** :**Sınırları** :

Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

Madde 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz Defterdarlığınca/Malmüdürlüğünce, .../.../..... tarihine tesadüf edengünü saat de yapılacak ihale ile satılacaktır.

Madde 3- İhale, Defterdarlığında/Malmüdürlüğünde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde usulü ile yapılacaktır.

Madde 4- Taşınmazın tahmin edilen bedeli YTL ve geçici teminat miktarı YTL' dir.

Madde 5- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılân Kanun ve Yönetmelikte

açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

Madde 6- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

Madde 7- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyebileceği gibi, Bakanlıkça belirlenecek parasal sınırlar dikkate alınarak taksitle de ödeyebilir.

Peşin ödeme halinde, müşteri bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Müşteri, taksitle ödeme talebinde bulunduğu takdirde; sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini peşin, kalanını en fazla iki yılda, taksitlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak zorundadır.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini

karşılacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Hazineye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılân taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

Madde 8- Taşınmazın fuzuli işgal altında bulunması halinde; Hazine, fuzuli şagili bu taşınmazdan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu Hazineden isteyemez. Taşınmaz, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

Madde 9- İhtilafların çözüm yeri icra daireleri ve mahkemelerdir.

II- ÖZEL ŞARTLAR

Madde 10-

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı :

Tebligat adresi :

İmza tarihi :

İmzası :

NOT:

1) Şartnamede/..... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" defterdarlık veya malmüdürlüğüne önceden tespit edilerek 10 uncu ve müteakip maddeler halinde şartnameye ilave edilecektir.

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ**GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU****Tarih :****Seri No:****Ref No:****MÜDÜRLÜĞÜNE**

İdarenizce ihaleye çıkarılan.....işine istekli sıfatıyla katılacak olan'nın bu ihale ile ilgili kanun ve şartname hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu geçici teminat tutarı olanTL. (.....) lirayı Bankamız (*) garanti ettiğinden, ihalenin adı geçene yapıldığı usulüne uygun olarak bildirildiği ve kesin teminat vermesi ve sözleşme yapması istenildiği halde kesin teminat vermediği ve sözleşme yapmadığı ve ilgili kanun ile işe ait şartname hükümlerine uygun hareket etmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen ile İdareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları nazarı itibare alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin İdarenize veya emrinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi Bankanın (*) imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve Banka (*) ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İşbu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

.....Şubesi

**Banka (*) Yetkililerinin
/Yetkilisinin İsim, ünvan ve İmzası**

-Bu mektup tutarı da dahil olmak üzere Şubemizce verilmiş ve halen geçerli olan geçici, kesin ve avans teminat mektupları toplamı :.....TL.

-Şubemiz limiti :.....TL.

-Genel Md.lük ihtiyat fonundan alınan limit :..... TL.

-Şubemiz toplam limiti :.....TL

NOT: Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine dayanılarak verilecek mektuplarda ise, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi ve "TL" ve "lira" yerine ise ilgili yabancı para birimi yazılacak, limit miktarlarıyla ilgili kısma herhangi bir rakam yazılmayacaktır.

Ancak teminatın kontrgarantili olduğu ayrıca belirtilecektir.

(*) Özel finans kurumları, Banka ifadeleri yerine kurum ifadesini kullanacaklardır.

TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ**MADDE 1-****Satışı yapılan taşınmazın:**

İli: :
İlçesi :
Mahalle/Köyü :
Mevkii :
Pafta No / Cilt No :
Ada No / Sayfa No :
Parsel No / Sıra No :
Yüzölçümü :
Hazine Payı :
Satış Bedeli :
Alıcının :
Adı-Soyadı, Unvanı :
T.C. Kimlik No :
Vergi Kimlik No :
Adresi :
E-Posta :
Telefon Numarası :
Cep Telefonu :

Alıcı, bu sözleşmede yazılı olan adresi tebligat adresi olarak kabul etmiştir. İdare tarafından alıcıya yapılacak her türlü ihbar ve tebligat bu adrese gönderilir. Adres değişikliğinin idareye yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle alıcıya ulaşmayan tebligattan dolayı idare sorumlu değildir.

MADDE 2- SATIŞ BEDELİNİN TAHSİLİ VE ÖDENME ŞEKLİ

Satış bedelinin YTL peşin, kalan YTL ise aşağıdaki taksit tablosunda belirtilen taksitler halinde ve kanuni faizi ile birlikte tahsil edilir.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az % 25 inin peşin ödenmesi gerekmektedir. Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmaz. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Satış bedelinin iki taksitle ödenecek olması halinde, taksitlerden herhangi birinin veya satış bedelinin ikiden fazla taksitle ödenecek olması halinde ise, üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi durumunda, alıcıya borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte 15 gün içinde ödemesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği idarece bildirilir.

TAKSİT TABLOSU

TAKSİT SAYISI	TAKSİT TARİHİ	KALAN TUTAR	TAKSİT MİKTARI	FAİZ MİKTARI	ÖDENECEK TOPLAM TUTAR
1					
2					

MADDE 3- FAİZ ORANININ DEĞİŞMESİ

Sözleşme süresi içinde kanuni faiz oranının değişmesi halinde, kalan borç tutarı, faiz oranı değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren yeni faiz oranları esas alınarak hesaplanır.

MADDE 4- SÖZLEŞMENİN FESHİ

Tebliğata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin % 10'u, Hazineye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

MADDE 5- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 6- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilaf halinde Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 7-DİĞER HÜKÜMLER

(Sözleşmeye konulması uygun görülen diğer hususlar yazılacaktır.)

İşbu sözleşme maddeden ibaret olup, nüsha halinde düzenlenerek, birlikte imza altına alınmıştır. / /

TARAFLAR

İTA AMİRİ

ALICI

